

Afgørelser – Reg. nr.: 04655.00

Fredningen vedrører: Bøgedals Gård

Domme

Taksationskommissionen

Naturklagenævnet

Overfredningsnævnet 23-07-1968

Fredningsnævnet 13-03-1968

Kendelser

Deklarationer

OVERFREDNINGSNÆVNET >

U D S K R I F T

af

OVERFREDNINGSNÆVNETS KENDELSESPROTOKOL
=====

År 1968, den 23. juli, afsagde Overfredningsnævnet følgende

k e n d e l s e

i sagen nr. 1969/68 vedrørende fredning af "Bøgedalsgården", matr.nr. 4 a Øen Skovhuse, Skibinge sogn.

I den af fredningsnævnet for Præstø amtsrådsreds den 13. marts 1968 afsagte kendelse hedder det:

"I et den 13. februar 1967 på nævnsformandens kontor afholdt møde blev der vedrørende ejendommen matr.nr. 4 a Øen Skovhuse, Skibinge sogn tilført forhandlingsprotokollen følgende:

"Fredningsnævnet har fra ejeren modtaget et andragende om tilladelse til at opføre en helårsbeboelse (forpagterbolig til ejerens søn) på ejendommen, hvilket andragende med bilag beror hos fredningsplanudvalget til udtalelse.

Der fremlagdes en skrivelse af 9. februar 1967 fra Præstø kommune med et kort l: 10000.

Endvidere fremlagdes en skrivelse af 11. februar 1967 fra fredningsplanudvalget med et kort l:20000 og et kort l: 10000.

Nævnet besluttede at rejse fredningssag på ejendommen matr.nr. 4 a Øen Skovhuse, Skibinge sogn, med det formål, at udsigten fra den offentlige vej over gårdens marker mod havet og Feddet bevares.

Formanden bemærkede, at der snarest vil blive indkaldt til møde, hvori der nærmere vil blive redegjort for fredningspåstanden.

Nævnet vil opfordre Danmarks Naturfredningsforening til at indtræde som rekvirent i sagen".

Ved skrivelse af 17. februar 1967 fremsendte nævnet protokoludskrift til "Danmarks Naturfredningsforening" med anmodning om, at foreningen indtrådte som rekvirent.

Ved skrivelse af 27. april 1967 meddelte Danmarks Naturfredningsforening nævnet, "at foreningen gerne indtræder som rekvirent i sagen". Det hedder videre i foreningens skrivelse: "Den modtagne fredningsdeklaration giver ikke foreningen anledning til bemærkninger, idet man i det hele kan tiltræde denne".

Fredningspåstanden går ud på følgende:

1. Ejendommen bevares i dens nuværende tilstand, således at dens karakter af landbrugsejendom opretholdes,
2. ændringer i terrænet eller i terrænformerne, herunder grus-, sten- og lergravning, opfyldning og planering, er ikke tilladt, ligesom arealerne ikke må anvendes til oplagsplads,
3. udenfor de nuværende haveanlæg må træplantning ikke foretages undtagen til bevarelse og foryngelse af eksisterende bevoksning. Den langs den offentlige vej værende træbevoksning skal fjernes,
4. der må ikke på ejendommen foretages nogen anden form for bebyggelse end med de for landbrugserhvervet fornødne bygninger,
5. opførelse af bygninger samt til- og ombygning af eksisterende bygninger må ikke påbegyndes, forinden tegninger og planer for bygningen er godkendt af de påtaleberettigede,
6. for alle nybygninger og tilbygninger til eksisterende bygninger skal det gælde, at ydre bygningssider samt tage og sokler skal fremtræde i farver dannet af jordfarverne (okker

terra di sienna, umbra, engelskrødt, italienskrødt, dodenkop) eller hvidt, sort eller ved de nævnte farvers blanding. Til døre, vinduesrammer og lignende mindre bygningsdele er også andre afdæmpede farver tilladt,

7. det er ikke tilladt at anbringe eller opsætte beboelsesvogne, beboelsesbåde, badehuse, boder, skure eller andre indretninger, herunder master, tårne og benzintankanlæg,
8. etablering af teltlejre, camping- og parkeringspladser er ikke tilladt,
9. det er ikke uden tilladelse fra de påtaleberettigede tilladt at udstykke ejendommen,
10. påtaleberettiget er fredningsnævnet for Præstø amtsrådskreds.
x) Nævnet har den 30. marts 1967 afholdt besigtigelses- og forhandlingsmøde på ejendommen, hvortil også panthaverne var indvarslet.

Under mødet oplyste ejeren, at han principalt modsætter sig fredning, og at han, såfremt fredningen gennemføres, rejser krav om en erstatning for værdiforringelse og ulemper således:

$1\frac{1}{2}$ x grundværdien (140.000,00 kr.)	210.000,00 kr.
1 x forskelsværdi ($330.000,00 \div 140.000,00$)	<u>190.000,00 "</u>
	400.000,00 kr.

hvortil kommer omkostninger til advokatbistand.

Naturfredningsrådet har i sagens anledning under 15. september 1967 udtalt: "at man fuldt ud kan tiltræde forslaget om fredning af nævnte ejendom efter de retningslinier, der fremgår af den fredningspåstand, der er fremlagt 30. april 1967.

Det vil være nævnet bekendt, at der ved Overfredningsnævnets kendelse af 14. december 1963 (og tidligere) er fredet store områder ved Roneklint, og det må antages, at også arealer videre mod
x) Om Overfredningsnævnets servitutændringer, se nedenfor pag. 7.

vest omfattes af strand- og måske skovbyggelinier. Føjes hertil de store naturvidenskabelige interesser, der knytter sig til denne egn (beskrevet i Overfredningsnævnets kendelse), og det meget levende ønske om at kunne frede Maderne, sydspidsen af Feddet og tilstødende vandarealer, vil det forstås, at ønsket om at bevare udsigten over disse områder må være en stærk tilskyndelse til gennemførelsen af den nu foreslåede fredning."

I tilslutning hertil skal nævnet bemærke, at nævnet under behandlingen af de i 1963 gennemførte fredninger af ejendommen matr.nr. 6 a Roneklint, Jungshoved sogn (nævnets kendelse af 21. maj 1963) og matr.nr. 7 a Roneklint, Jungshoved sogn (nævnets kendelse af 26. juni 1963) havde sin opmærksomhed henledt på "Bøgedalsgården" som ved sin beliggenhed "ved Faxe bugt mellem Ræsvængeskov og Hejreskov" efter nævnets opfattelse burde indgå som et naturligt led i de gennemførte fredninger.

Efter at Præstø amtsråd som dengang havde bygningsmyndigheden i Skibinge sogn, under 21. december 1962 havde meddelt nævnet, at amtet ville nedlægge forbud mod udstykning til sommerhusbebyggelse og senere ved skrivelse af 20. april 1964 nedlagde et sådant forbud, fandt nævnet, at ejendommen indtil videre var sikret.

Nævnet har imidlertid siden da haft opmærksomheden rettet mod ejendommen og bemærket, at ejeren efter forbudets nedlæggelse havde plantet et bælte af nåletræer langs den offentlige vej således, at den meget smukke udsigt over gårdens marker mod Faxe bugt i løbet af nogle år ville forsvinde.

Det er på baggrund heraf, at der i fredningspåstanden er indsat påbud om fjernelse af træbevoksningen langs den offentlige vej.

Fredningsnævnet finder, at det er af meget væsentlig betydning, at ejendommen sikres og bevares i sin nuværende tilstand.

Fredningsnævnet finder herefter, at der bør iværksættes en fredning af ejendommen, og fredningsnævnet kan derfor tiltræde fredningspåstanden.

Det bestemmes herefter i medfør af naturfredningslovens §§ 1 og 13 jfr. § 12, stk. 2, at den i fredningsbegæringen omhandlede ejendom vil være at frede i overensstemmelse med den fremsatte fredningspåstand, som foran punkt 1.-10.

Påtaleret vedrørende disse bestemmelser har naturfredningsnævnet for Præstø amtsrådsreds.

Nærværende kendelse vil være at tinglyse på den fredede ejendom jfr. vedhæftede kort, idet der med hensyn til denne påhvillende servitutter, byrder og pantehæftelser, henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Ejeren har under sagens behandling fremsat anmodning om en ændret placering af den oprindelig omhandlede helårsbeboelse.

Da det efter nævnets opfattelse ikke drejer sig om en for ejendommens drift som landbrugsejendom nødvendigt byggeri, i hvilken forbindelse bemærkes, at ejerens søn, til hvem beboelsen agtes opført, ikke driver ejendommen, kan nævnet ikke imødekomme ejerens ønske om opførelse af den pågældende helårsbeboelse, hvis opførelse ville være i strid med fredningspåstanden.

Det bemærkes i denne forbindelse, at ejeren, uanset at hans anmodning imødekommes, har fastholdt sin erstatningspåstand fuldt ud.

Ejendommen matr.nr. 4 a Øen Skovhuse, Skibinge sogn, har et samlet areal på 31.9355 ha., hvoraf 21.9755 ha. er beliggende inden-

for naturfredningslovens fredningszoner og 9.9600 ha. er beliggende udenfor disse zoner.

Ved erstatningsfastsættelsen har nævnet taget hensyn til, at ejeren ifølge fredningskendelsen er afskåret fra opførelsen af en eventuel helårsbeboelse til brug for sig selv (aftægtsbolig).

Med hensyn til størrelsen af det rejste erstatningskrav på 400.000,00 kr. bemærkes, at fredningsnævnet finder dette for højt ansat, idet der efter nævnets opfattelse passende bør fastsættes en erstatning på 80.000,00 kr., hvorfor bestemmes, at der udbetales ejeren dette beløb, der udredes med $\frac{3}{4}$ af statskassen og $\frac{1}{4}$ af amtsfonden for Præstø amtsrådsreds og de i amtsrådsredsen beliggende købstadkommuner. Erstatningsbeløbet forrentes med 6 % p.a. fra kendelsens afsigelse.

Under hensyn til at fredningen intet indgreb gør i ejendommens drift som landbrugsejendom, og panthavernes sikkerhed som følge heraf ikke forringes, findes panthaverne ikke at have krav på andel i erstatningen.

Nævnet finder ikke, at der er tilstrækkelig anledning til at tilkende ejeren godtgørelse for udgifter til advokatbistand."

Konklusionen er sålydende:

"Der foretages fredning af matr.nr. 4 a Øen Skovhuse, Skibinge sogn, i overensstemmelse med det foran anførte.

Påtaleretten har fredningsnævnet for Præstø amtsrådsreds.

For den iværksatte fredning bør i erstatning til ejeren gårdejer Herluf Nielsen, "Bøgedalsgården" betales 80.000,00 kr., der forrentes med 6 % p.a. fra kendelsens afsigelse, og hvoraf $\frac{3}{4}$ udredes af statskassen og $\frac{1}{4}$ af amtsfonden for Præstø amtsrådsreds og de i amtsrådsredsen beliggende købstadkommuner."

Denne kendelse er forelagt Overfredningsnævnet i medfør af naturfredningslovens § 19, stk. 3, hvorhos den er anket af ejendommens ejer, gårdejer Herluf Nielsen.

Overfredningsnævnet har den 24. maj 1968 besigtiget ejendommen og forhandlet med ejeren og dennes advokat, landsretssagfører Wang Jensen, samt med repræsentanter for Danmarks Naturfredningsforening, Præstø amtsråd og fredningsplanudvalget for Sorø og Præstø amter.

Landsretssagfører Wang Jensen gentog herunder de for fredningsnævnet nedlagte påstande om fredningens ophævelse helt eller delvist, subsidiært om en væsentlig højere fredningserstatning samt om advokatomkostninger, hvorhos han fremsatte indsigelser mod flere af de i kendelsen indeholdte fredningsbestemmelser. Han gjorde endvidere opmærksom på, at ejerens søn i en årrække havde været beskæftiget med landbrugsejendommens drift.

Overfredningsnævnet har herefter vedtaget at godkende den ved nævnets kendelse gennemførte fredning med følgende ændringer:

Fredningens omfang.

Gårdens bygninger med have samt et areal til det ansøgte enfamilieshus i 40 m's dybde fra gårdens indkørselsvej udtages af fredning, jfr. det kendelsen vedhæftede kort.

Fredningsservitutterne, sammenholdt ovenfor pag. (2-3).

ad § 3: Den langs den offentlige vej værende træbevoksning vil være at fjerne inden den 1. juni 1973.

De i §§ 4 og 5 indeholdte bestemmelser ændres til: "Der må ikke på ejendommen foretages nogen form for bebyggelse, undtagen det for det eksisterende landbrug fornødne byggeri, hvortil tegninger og planer forinden skal godkendes af fredningsnævnet."

ad § 7: hertil føjes: "Der må ikke på ejendommen opføres pelsdyrfarm."

§§ 6 og 9 om bygningsfarver og om udstykning udgår.

Det er ved de af Overfredningsnævnet vedtagne ændringer forudsat, at der ikke med hjemmel i bestemmelsen om landbrugsbyggeri vil kunne opføres nye landbrugsbygninger på det fredede, såfremt sådant byggeri er nødvendiggjort af, at de til landbrugsdriften hidtil anvendte bygninger overgår til anden anvendelse.

Erstatning.

For den således vedtagne fredning har Overfredningsnævnet tilbudt en fredningserstatning på i alt 80.000 kr. med renter 6 % p.a. fra den 13. marts 1968, til betalingen sker, hvilket ejeren har accepteret.

Bemærkninger i øvrigt.

Nærværende kendelse vil være at tinglyse med prioritet forud for pantegæld.

Da Overfredningsnævnet i øvrigt kan tiltræde det i kendelsen anførte, vil denne være at stadfæste med de af det foranstående følgende ændringer.

Et kort, nr. PR 124 , udvisende grænserne for det fredede areal, der andrager ca. 31 ha, er vedhæftet nærværende kendelse.

T h i b e s t e m m e s :


Den af fredningsnævnet for Præstø amtsrådskreds den 13. marts 1968 afsagte kendelse vedrørende fredning af "Bøgedals-

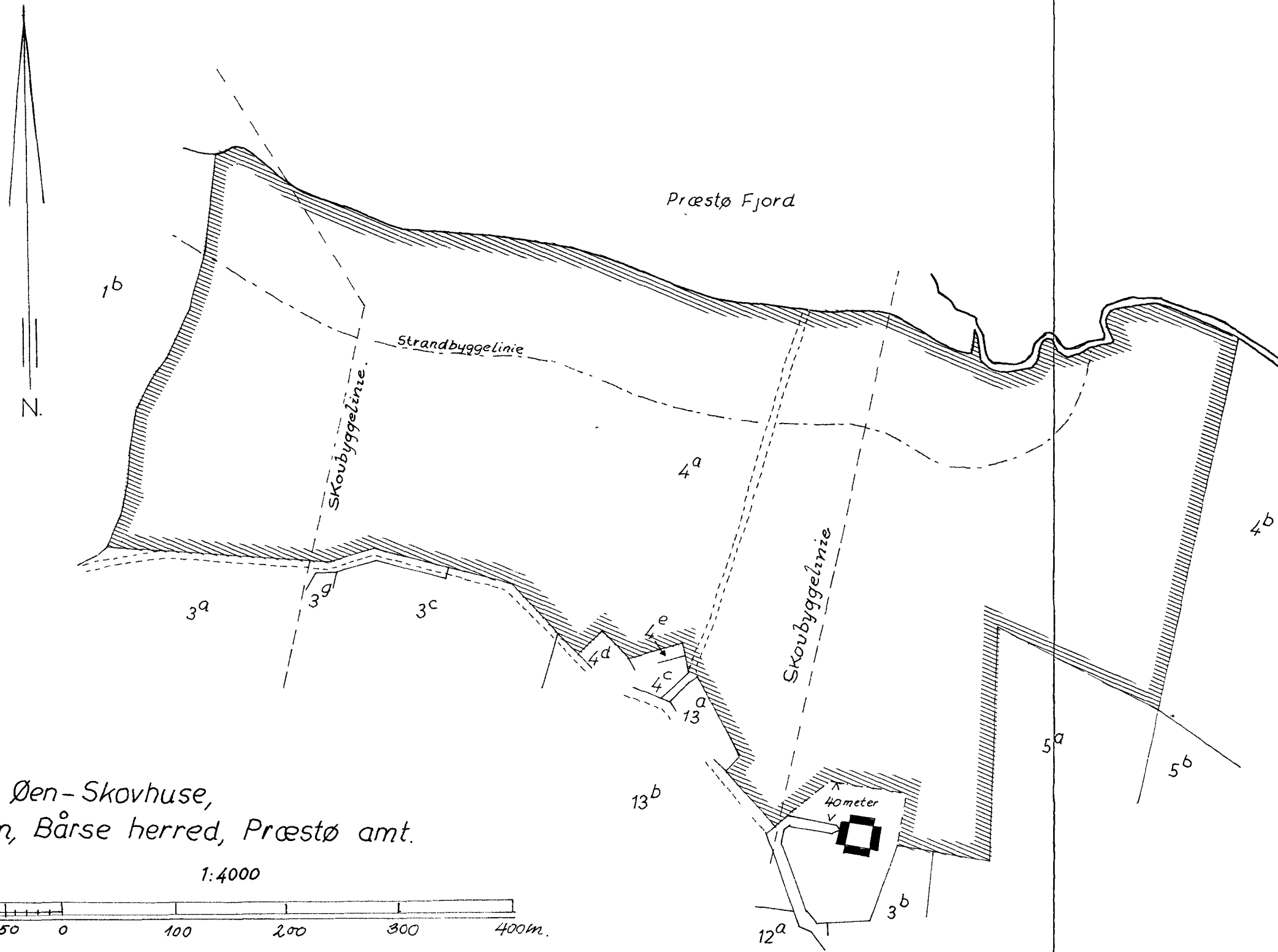
gården", matr.nr. 4 a Øen Skovhuse, Skibinge sogn, stadfæstes med de af det foranstående følgende ændringer.

I erstatning udbetales til gårdejer Herluf Nielsen, "Bøgedalsgården", 80.000 kr., der forrentes med 6 % p.a. fra den 13. marts 1968, til betaling sker. Erstatningen udredes med $\frac{3}{4}$ af statskassen og $\frac{1}{4}$ af amtsfonden for Præstø amtsrådskreds og de i amtsrådskredsen beliggende købstadkommuner.

Udskriftens rigtighed

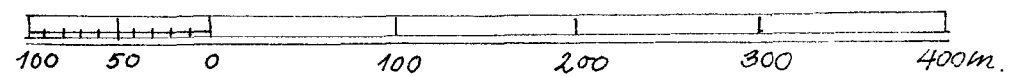
bekræftes.


G. Hermann



Matr. nr. 4^a Øen-Skovhuse,
Skibinge sogn, Bårse herred, Præstø amt.

1:4000



/////// Fredningsgrænse.

Naturfredningskonsulentens kontor København d. 11/7 - 1968
By: Skovhuse.
Sogn: Skibinge.
Plan nr. PR. 124.

M 4027

FREDNINGSNÆVNET>

343/66

CITERET I OFN K AF
23/7 1968

K E N D E L S E

afsagt den 13. marts 1968

om fredning af "Bøgedalsgården" matr.

nr. 4a Øen Skovhuse, Skibinge sogn.

I et den 13. februar 1967 på nævnsformandens kontor afholdt møde blev der vedrørende ejendommen matr. nr. 4a Øen Skovhuse, Skibinge sogn tilført forhandlingsprotokollen følgende:

"Fredningsnævnet har fra ejeren modtaget et andragende om tilladelse til at opføre en helårsbeboelse (forpagterbolig til ejerens søn) på ejendommen, hvilket andragende med bilag beror hos fredningsplanudvalget til udtalelse.

Der fremlagdes en skrivelse af 9/2 1967 fra Præstø kommune med et kort 1:10000.

Endvidere fremlagdes en skrivelse af 11/2 1967 fra fredningsplanudvalget med et kort 1:20000 og et kort 1:10000.

Nævnet besluttede at rejse fredningssag på ejendommen matr. nr. 4a Øen Skovhuse, Skibinge sogn, med det formål, at udsigten fra den offentlige vej over gårdens marker mod havet og Feddet bevares.

Formanden bemærkede, at der snarest vil blive indkaldt til møde, hvori der nærmere vil blive redegjort for fredningspåstanden.

Nævnet vil opfordre Danmarks Naturfredningsforening til at indtræde som rekvirent i sagen".

Ved skrivelse af 17/2 1967 fremsendte nævnet protokoludskrift til "Danmarks Naturfredningsforening" med anmodning om at foreningen indtrådte som rekvirent.